

Oelde

Top-Bausubstanz trifft Traumlage! 2FH, auf Eckgrundstück, für 2 Generationen oder als Kapitalanlage

???????? ??????????: 24264119



www.von-poll.com

???? ??????: 466.000 EUR • ??????????: ca. 190 m² • ?????????: 10 • ??????? ??: 848 m²

??????? ???????: 24264119 - 59302 Oelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ??? ??????

???????? ??????????	24264119	????? ???????	466.000 EUR
????????????	ca. 190 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	10		
????????????? ???	5		
????????????		????? ???????????????	2024
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1977	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ???????	????????????????????????	ca. 110 m ²
		??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24264119 - 59302 Oelde

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	15.01.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	240.70 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????	??????????????	G
		????????????????	
		????????????????	
		???? ??????????????	1977
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



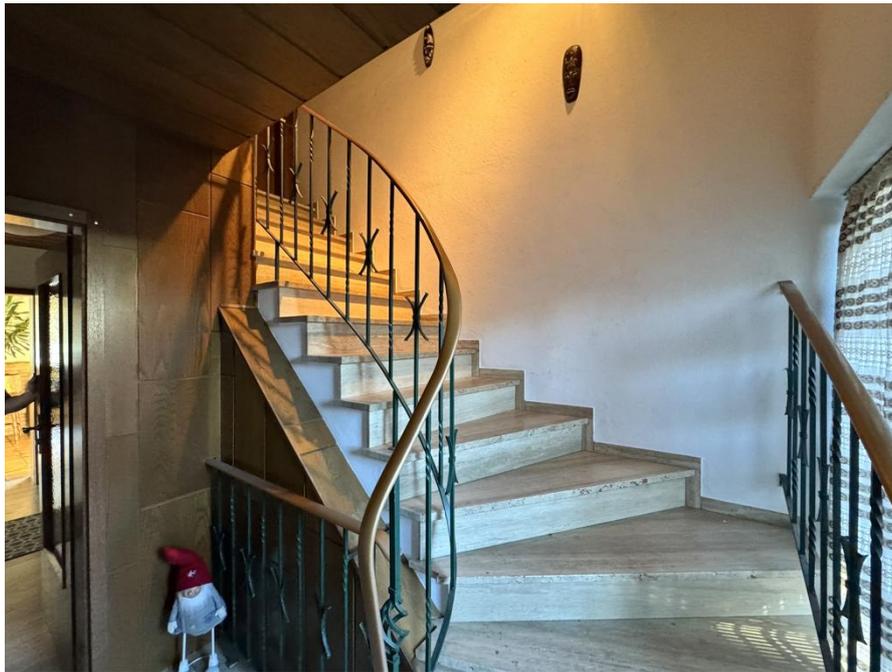
???????? ??????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ?????????



??????? ???????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



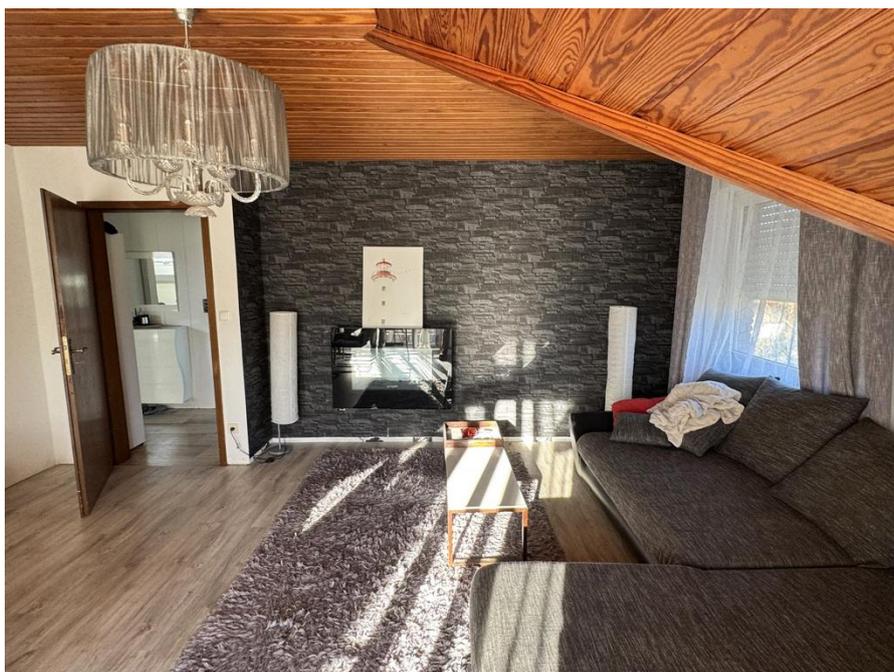
??????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



??????? ???????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



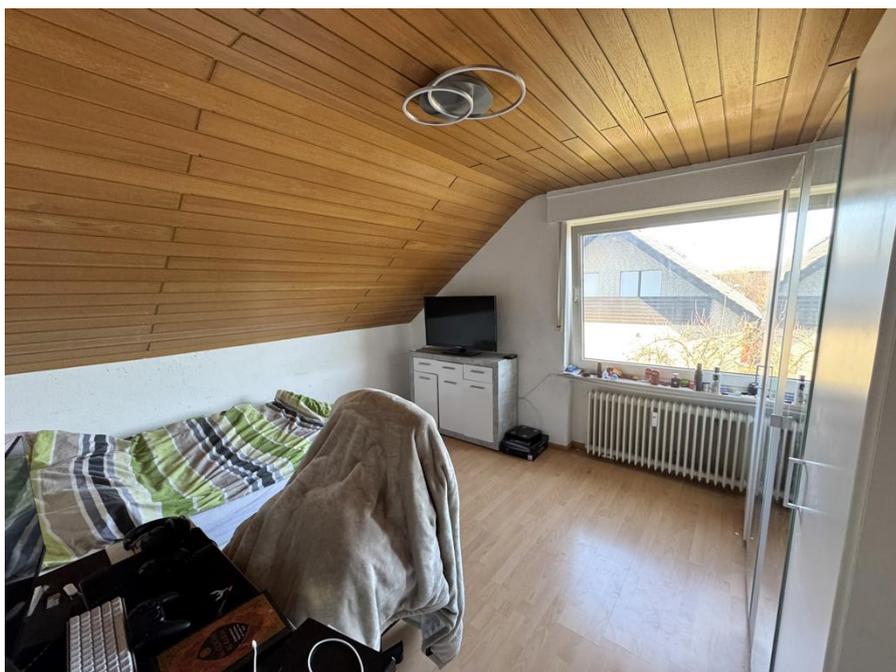
??????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ??????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ??????????



???????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

?? ????????



??????? ???????: 24264119 - 59302 Oelde

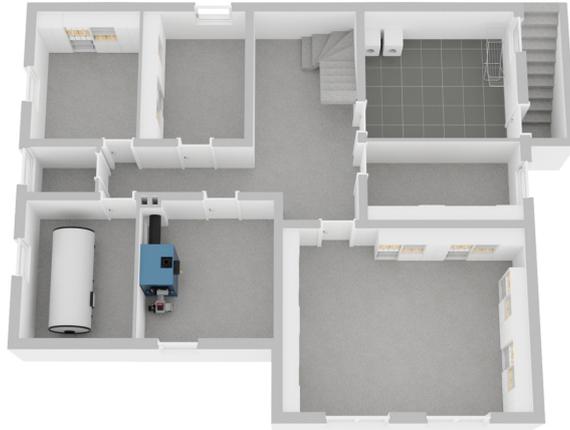
?? ????????



???????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ??????? ?? ?????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

??? ?????? ???????????

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1977 begeistert mit seiner herausragenden Bauqualität, einer großzügigen Raumaufteilung und einem gepflegten Eckgrundstück in ruhiger Wohnlage im Nord-Osten von Oelde. Es bietet viel Platz für zwei Generationen oder die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten geschickt zu kombinieren. Hochwertige Ausstattung und liebevolle Details zeichnen das Haus aus. Der großzügige Wohnbereich wird durch einen stilvollen Kamin und große Panoramasscheiben geprägt, die viel Tageslicht hereinlassen und ein offenes, einladendes Ambiente schaffen. Edle Natursteinböden aus Travertin sowie echter Marmorboden unterstreichen die zeitlose Eleganz der Immobilie. Im Obergeschoss finden Sie eine geräumige Loggia im Giebelbereich, die ein idyllischer Rückzugsort mit schönem Ausblick ist. Ein weiteres Highlight ist das Untergeschoss, das Ihnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es als Hobbyraum, Fitnessbereich, Stauraum und/ oder erweiterter Wohnraum. Die Bäder des Hauses sind im originalen Stil der 70er Jahre gehalten und bieten Modernisierungspotenzial, um sie an moderne Wohnansprüche anzupassen. Der großzügige Garten auf dem weitläufigen Eckgrundstück bietet mit seinem alten Baumbestand eine idyllische Atmosphäre. Dank der umlaufenden Sonne genießen Sie den ganzen Tag über verschiedene Sonnenplätze, ideal für Entspannung und gesellige Stunden im Freien. Diese Immobilie bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen – eine solide Basis mit hochwertigen Materialien, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine Lage, die keine Wünsche offenlässt. Überzeugen Sie sich selbst!

??????? ???????: 24264119 - 59302 Oelde

???????????????? ???? ??????????

- + Solides Zweifamilienhaus
 - + Neue Ölheizungsanlage, installiert im Oktober 2020
 - + Neue elektrische Garagentore, installiert im August 2021
 - + Ideal für zwei Generationen oder als Kapitalanlage
 - + Geräumige und durchdachte Raumaufteilung
 - + Großzügige Panoramascheiben für lichtdurchflutete Räume
 - + Stilvoller Kamin im Wohnbereich
 - + Edle Natursteinböden aus Travertin
 - + Echter Marmorboden in mehreren Bereichen
 - + Vollunterkellert, zusätzlicher Stauraum für Hobby, Fitness oder erweiterten Wohnraum
 - + Großzügige Loggia im Giebelbereich im Obergeschoss
 - + Großes, gepflegtes Eckgrundstück mit altem Baumbestand
 - + Ruhiges und begehrtes Wohngebiet
 - + Schulen, Kindergärten und Innenstadt in der Nähe
 - + Hervorragende Verkehrsanbindung (Autobahn A2, Bahnhof, Bus)
- Dieses Ausstattungspaket macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, Kapitalanleger oder Menschen mit hohem Anspruch an Wohnqualität.

??????? ???????: 24264119 - 59302 Oelde

??? ??? ??? ????????????

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Wohngebiet im Nord-Osten von Oelde – einer charmanten Stadt, die für ihre hohe Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Eingebettet in die malerische Parklandschaft des Münsterlandes, kombiniert Oelde mit seinen rund 30.000 Einwohnern ländliche Idylle mit urbanem Komfort. Die Stadt ist nicht nur als Wirtschaftsstandort mit international renommierten Unternehmen, wie dem Maschinenbau und einer Amazon-Niederlassung, geschätzt, sondern auch für ihr vielseitiges Freizeitangebot. Der Vier-Jahreszeiten-Park lockt Familien und Naturliebhaber gleichermaßen und ist ein Highlight der Region. Ein reges Vereinsleben sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten unterstreichen den aktiven Charakter der Stadt, während kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen Abwechslung und Inspiration bieten. Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule sowie ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Innenstadt von Oelde, mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Restaurants und dem beliebten Wochenmarkt mit frischen regionalen Produkten, ist bequem in nur sieben Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die verkehrsgünstige Anbindung ist ein weiteres Plus. Über die Autobahn A2 sowie die Bundesstraßen Richtung Warendorf, Bielefeld und Paderborn ist Oelde ideal für Pendler. Der Bahnhof und ein gut ausgebautes Busnetz garantieren zusätzliche Flexibilität bei der Mobilität. Oelde überzeugt durch eine einzigartige Mischung aus Arbeitsplatzvielfalt – von Weltmarktführern bis hin zu innovativen Start-ups – und hoher Lebensqualität. Dieser Standort bietet beste Voraussetzungen für Familien und Berufstätige, die eine harmonische Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit suchen.

??????? ????????: 24264119 - 59302 Oelde

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 240.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24264119 - 59302 Oelde

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2 Warendorf
E-Mail: warendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com